

# Viktig information till alla boende

Stigande räntor och ökade driftskostnader påverkar alla bostadsrättsföreningar över hela landet. Med stigande räntor i kombination med en orolig omvärld behöver vi som många andra föreningar höja vår avgift från 1 januari för att säkra vår framtida ekonomi.

Vi har tidigare haft en höjning mellan 2,5–5 % i flera år för att parera den tomträttsavgäld som kommunen begär av oss. Processen tillsammans med många föreningar gentemot kommunens begäran pågår med hjälp av advokatbyrån Wistrands samtidigt som vi har en tacksägelse för deras önskade höjning.

Vi har i flera år haft fantastiska räntor för våra lån. I september i år valde vi att binda upp ett lån som förföll för omförhandling på 28 miljoner till en betydligt högre fast ränta för att ge föreningen en säkerhet inför de osäkerheter som rådde då och nu vilket kommer att påverka driftskostnaderna rejält. Bankerna spår ett tufft 2023, ett något mera stabilt 2024 och från 2025 en sänkning av räntor.

Vi har samtidigt en uppdaterad långsiktig underhållsplan som idag innebär att vi är mitt i en tak- och fasadrenovering som vi betalar med eget kapital vi sparat från försäljning av de nya bostadsrätterna vi byggde för några år sedan. Hade vi inte haft dessa hade vi behövt låna ytterligare ca 25 miljoner i en tid med osäkra räntor vilket hade inneburit att våra driftskostnader hade ökat ännu mer. För att hushålla har vi ett par lättare underhåll som vi har tagit ut ur budgeten och i stället valt att hantera tillsammans med er kommande året. Ett ex är ommålning av nedre soppuset.

Styrelsens fokus är att arbeta med en genomarbetad långsiktig ekonomisk plan för flera år framöver för att inte skapa en onödig oro i vår förening. Avgifterna i en förening ska täcka drift och kapital men även slitage. Dvs spegla vad det kostar för oss att bo i föreningen. Den ökningen vi ser idag på grund av inflation och oroligheter kunde vi inte ana när vi planerade föregående budget.

Samtidigt arbetar vi för att stegvis omvandla våra hyresrätter till bostadsrätter, hitta flera lämpliga ytor att bygga flera bostadsrätter och på så sätt ta in mera kapital och nya medlemmar att fördela våra framtida kostnader emellan.

Driftskostnadsökningar vi räknar med inför 2023 är följande:

- Fastighetsskötsel 34 600 sek
- Nätavgift el 13 000 sek (3%)
- Fjärrvärme 139 200 sek (3%)
- Vatten 42 000 sek (8%)
- Sophämtning 24 000 sek (13%)
- Övriga avgifter 24 900 sek
- Förvaltningsarvoden 43 753 sek
- Övrig drift 35 480 sek
- Fastighetsskatt 106 000 sek
- Räntekostnader 848 000 sek

Jämförelsen är gjord mot föregående budget och det vi kan se är en ungefärlig ökning med 1 340 933 sek vilket motsvarar en ökning på ca 13–14%. **Styrelsen har beslutat höja BRF-avgifterna med 11 % från 1 januari 2023.** Hyrorna kommer förhandlas med Hyresgästföreningen som vanligt, men en liknande höjning är målsättningen.

Utöver detta kommer vi, alla medlemmar och hyresgäster behöva arbeta mera tillsammans med att hantera vår fastighet med omsorg och med ett ansvar att inte slösa, skräpa ner osv. **Alla merkostnader kostar och drabbar alla medlemmars avgifter i huset.**

Styrelsen önskar er alla en fin Jul och hoppas att så många som kan kommer till vårt glöggmingel den 6 december kl 17.

Mvh  
Styrelsen

*BRF Arken 1.*